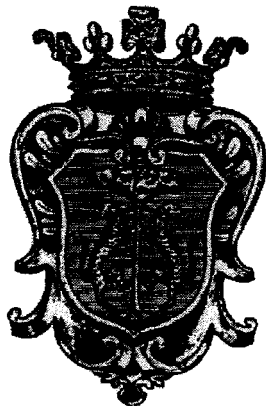


COMUNE DI



SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

VARIANTE AI PIANI PARTICOLAREGGIATI DEI CENTRI FRAZIONALI

(DELIBERA C.C. N. 159 DEL 23.06.1994)

PROGETTISTA:
Arch. Piero Vignali

COLLABORAZIONE:
Arch. Gabriele Roversi

ELABORAZIONE GRAFICA COMPUTERIZZATA:
Studio AESSE - Geom. Andrea Fabbri



IL SINDACO:
Dott. Fabrizio Marcantoni

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA:
Arch. Paola Pajalunga

IL SEGRETARIO:
Dott. Stefano Morganti

FRAZIONE:

RONCITELLI

PRESA D'ATTO CONTRODEDUZIONI
DELIB. C.C. N° 137 DEL 17.11.1999

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA

LUGLIO 1998

2

Art. 1 - Oggetto delle presenti norme

1. Le presenti norme rappresentano le modalità di attuazione previste per la Variante al Piano Particolareggiato della Frazione di Roncitelli.
2. Per quanto non previsto dalle presenti norme, si assume la Normativa della Variante Generale al P.R.G. di cui costituiscono una specificazione, e si assumono le definizioni dei termini edilizi ed urbanistici, nonché le prescrizioni del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.
3. Nel caso di eventuali non corrispondenza tra le prescrizioni degli elaborati grafici e le presenti Norme, prevalgono le prescrizioni delle presenti Norme.
4. La cartografia del Piano Particolareggiato costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del Piano Particolareggiato stesso, riportate nella relativa simbologia; per quanto riguarda invece gli edifici e le altre grafie riportate nelle basi cartografiche il Piano Particolareggiato non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizione, nè della legittima esistenza degli oggetti rappresentati, nel qual caso l'elemento probante è la documentazione catastale.

Art. 2 - Elaborati che costituiscono la Variante al P.P.F.

1. Elenco elaborati che costituiscono la Variante al Piano Particolareggiato per la Frazione di Roncitelli:
 - Elab. 1 - Relazione illustrativa, preventivo sommario di spesa, tipi edilizi di progetto
 - Elab. 2 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Elab. 3 - Stralcio del P.R.G. Vigente
 - Elab. 4 - Stato di fatto - Analisi del patrimonio edilizio esistente
 - Elab. 5 - Progetto - Previsioni planovolumetriche ed azionamento
 - Elab. 6 - Progetto - Destinazioni d'uso pubbliche e private
 - Elab. 7 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione e sezioni stradali di progetto
 - Elab. 8 - Relazione geognostica

Art. 3 - ZONE ESISTENTI DA ATTUARE MEDIANTE INTERVENTO DIRETTO

1) MODALITA' DI INTERVENTO

- a) - manutenzione ordinaria
- b) - manutenzione straordinaria
- c) - restauro e risanamento conservativo (dove indicato)
- d) - ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento
- e) - demolizione con ricostruzione
- f) - nuova costruzione

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- UF = 0,35 – 0,40 - 0,50 – 0,60 - 0,80 mq/mq (come indicato negli elaborati di P.P.)
- H = m 9,00
- DC = m 5
- DF = m 10
- DS = m 5 (o comunque nel rispetto dei fili fissi individuati)
- RS = 1
- RF = 2/3
- RC = 1/3
- P = 2
- H = m 9,00
- DC = m 5 (è ammessa la costruzione sul confine con autorizzazione del confinante)
- DF = m 10
- DS = m 5 (o comunque nel rispetto dei fili fissi individuati)
- RS = 1
- RF = 2/3
- RC = 1/3
- P = 2
- A.U.S. = mq 9/30 mq di SUA in cessione o da monetizzare secondo le indicazioni contenute nella definizione specifica riportata nel N.R.E.C.

Parcheggi privati = la quantità, la tipologia, il verde di pertinenza dei parcheggi sono fissati negli specifici articoli del N.R.E.C.

3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- a - concessione diretta

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. La distanza minima dai confini (DC) è stabilita in m. 5; se dallo stato di fatto si desumono distanze inferiori (mai comunque al di sotto di m. 3), in caso di ampliamento è

ammesso uniformarsi a tale distanza, al fine di ottenere un allineamento omogeneo. E' ammesso inoltre costruire con distanze dal confine diverse dai minimi previsti, previa autorizzazione del confinante.

2. Ferma restando la distanza minima dai confini (DC) come sopradefinita, è ammessa una distanza tra i fabbricati (DF) inferiore a quella fissata (mai comunque inferiore a m. 6,00), qualora l'edificio oggetto di concessione prospetti sull'edificio esistente confinante con una parete non finestrata.

3. In tutti i lotti edificati è ammesso, oltre all'indice UF fissato negli elaborati di Piano, realizzare autorimesse di servizio alla residenza, rispettivamente nei limiti di 1 mq ogni 3 mq di SUL del fabbricato residenziale (in ottemperanza alla L. 122/89). La realizzazione delle autorimesse è prescrittiva nel caso di ampliamenti di SUL o di nuova costruzione di superfici residenziali.

4. Nella realizzazione delle autorimesse di cui al precedente punto 3, si deve perseguire l'obiettivo del riordino estetico e funzionale dello spazio di pertinenza degli edifici residenziali a cui le autorimesse sono riferite; sono ammesse quindi demolizioni e ricostruzioni di accessori esistenti (regolarmente concessionati o assoggettati a sanatoria ai sensi della L.47/85) mediante riaccorpamento con l'eventuale ampliamento concesso; sono ammessi interventi coordinati tra proprietà confinanti, nel qual caso le costruzioni potranno essere previste a confine. Qualora tali edifici per autorimesse abbiano un'altezza inferiore a m. 2,50 potranno essere realizzati a distanze inferiori da quelle fissate dalla normativa di zona, mai comunque meno di m. 3 da un qualsiasi edificio. Nell'intervento di demolizione con ricostruzione ci si può adeguare, per le autorimesse, alla quantità ammessa di 1 mq ogni 3 mq di SUL del fabbricato residenziale; se la quantità di superficie esistente è superiore a tale parametro, si può ricostruire tutto quanto demolito sempre comunque con l'adeguamento dei parametri di distanza dagli altri edifici esistenti.

5. E' consentito ai proprietari di edifici residenziali ad un solo piano (con esclusione dei seminterrati e degli edifici ad un solo piano destinati a servizi ed accessori della residenza), di sopraelevare il fabbricato stesso di un piano anche in presenza di indice saturo, entro il limite complessivo di altezza pari a m. 7,50 e con una distanza dal confine di almeno m. 3, salvo verifica puntuale di ordine estetico e funzionale da parte degli organi comunali competenti e nel rispetto del N.R.E.C.

6. Nei casi di ampliamento e nuova costruzione ci si deve uniformare alle indicazioni riportate nelle tavole di Piano Particolareggiato, in particolare per quanto riguarda il rispetto dei "fili fissi" riferiti all'allineamento fronte strada, che in determinati casi possono essere diversi dai parametri fissati nella normativa di zona. Si intende per "filo fisso" l'allineamento di un nuovo edificio o dell'ampliamento di un edificio esistente, nei confronti degli edifici esistenti in lotti edificati contigui e riportato negli elaborati di Piano Particolareggiato; il filo fisso non tiene conto degli elementi strutturali (quali colonne, pilastri) o funzionali (quali balconi, pensiline a sbalzo, ecc.) sporgenti dalla parete di riferimento dell'edificio contiguo.

7. All'interno della zona di completamento sono individuati con apposita simbologia nell'elaborato n. 5 di Piano Particolareggiato, degli edifici o degli isolati, che per le loro caratteristiche storiche-architettoniche-ambientali sono soggetti a tutela. Tali edifici sono soggetti ad intervento di "Restauro e risanamento conservativo" di cui all'art. 10 del N.R.E.C.; devono essere mantenuti gli elementi morfologici di pregio (fregi di sottogronda, cornici, marcapiani, ecc.). E' sempre comunque possibile per questi edifici, quando risultano dotati di area cortiliva sufficiente, incrementare la superficie per realizzare autorimesse di servizio alla residenza, nella quantità prevista al precedente comma 3, avendo cura che la realizzazione di tali corpi edilizi sia dal punto di vista morfologico e dell'uso dei materiali, coerente con gli edifici principali di cui divengono pertinenze.

8. E' previsto, per una zona già edificata, un'intervento assoggettato a convenzionamento; tale procedura viene prevista per disciplinare a mezzo di convenzione, il passaggio di una porzione di area necessaria alla realizzazione della circonvallazione al demanio comunale, ampliando contestualmente un'area di pertinenza di un edificio esistente della stessa proprietà. Tale area è individuata con apposita simbologia nell'elab. n. 5 di Piano.

9. Per quanto riguarda la disciplina del Centro Storico di Roncitelli, si rimanda alle scelte, destinazioni, modalità di intervento, del Piano Particolareggiato per il Centro Storico vigente.

10. Gli edifici oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/85 possono essere soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia al fine di compiere un completo recupero funzionale e morfologico dell'edificio stesso, fermo restando l'uso sanato.

Art. 4 - ZONE DI NUOVO IMPIANTO DA ATTUARE MEDIANTE COMPARTO EDIFICATORIO.

1) MODALITA' DI INTERVENTO

a) - nuova costruzione

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Comparto 1 = mq 1.845 di SUL
Comparto 2 = mq 900 di SUL
Comparto 3 = mq 900 di SUL
Comparto 4 = mq 920 di SUL
Comparto 5 = mq 810 di SUL
Comparto 6 = mq 1.260 di SUL
Comparto 7 = mq 1.740 di SUL
Comparto 8 = mq 1.620 di SUL

H = m 7,50 (per i comparti n. 2, 3, 5, 6, 7 e 8)

H = m 9,00 (per i comparti n. 1 e 4)

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5 (o comunque nel rispetto dei fili fissi individuati)

RS = 1

RF = 2/3

RC = 1/3

P = 2

A.U.S. = 24 mq/30 mq di SUL da realizzare o monetizzare secondo le prescrizioni di Piano Particolareggiato

Parcheggi privati = la quantità, la tipologia, il verde di pertinenza dei parcheggi sono fissati negli artt. n. 65 e seguenti del N.R.E.C.

3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

a - concessione diretta conseguente alla formazione del comparto edificatorio presentato da tutte le proprietà interessate e corredato da apposita convenzione; gli elaborati da presentare sono i seguenti:

1) Rilievo planialtimetrico dello stato di fatto (piano quotato o curve di livello)

2) Estratto del Piano Particolareggiato Vigente

3) Planivolumetrico di progetto (scala 1.500)

4) Progetto esecutivo delle Opere Pubbliche primarie e secondarie completo di computi

5) Schema convenzione

6) Tavola catastale con l'individuazione delle aree pubbliche da cedere

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. L'edificazione di nuovo impianto avviene per comparti così come individuati nell'elaborato n. 5 di Piano Particolareggiato, nel rispetto delle potenzialità edificatorie previste nella tabella allegata alle presenti norme e nel rispetto dei tipi edilizi esemplificativi riportati nell'elaborato n. 1.
2. L'attuazione mediante comparto edificatorio deve avvenire nel rispetto e con le finalità contenute nel N.R.E.C. Nell'ambito dello stesso comparto, o fra comparti diversi, in fase di attuazione, è possibile modificare le quantità edificatorie previste (entro i limiti del 20% per ogni lotto), fra i lotti stessi del comparto o fra comparti diversi, senza che ciò comporti Variante al Piano Particolareggiato. E' altresì possibile all'interno dello stesso comparto aggregare due lotti in uno (sommando le rispettive potenzialità edificatorie) o disaggregare un lotto in due lotti separati (mantenendo la stessa potenzialità edificatoria), senza modificare i parametri edilizi previsti. Tali varianti sono approvate d'ufficio.
3. L'attuazione del comparto edificatorio comporta la cessione da parte dei soggetti attuatori, della A.U.S. così come prevista e specificata per uso (parcheggi, verde attrezzato, attrezzature collettive, ecc.) nell'elaborato n. 6 di Piano Particolareggiato per ogni comparto edificatorio e nella tabella di seguito allegata; per i comparti in cui l'A.U.S. è individuata in quantità inferiore ai 24 mq/30 mq di SUL (e pure essi individuati nella tabella di seguito allegata), così come previsto nel N.R.E.C. (art. 13 - Definizioni degli indici e parametri - A.U.S., voce B "Interventi diretti in aree sottoposte a piano preventivo"), è possibile dare attuazione ai comparti stessi monetizzando le aree per A.U.S. non realizzate direttamente.
4. L'individuazione dei comparti n. 7 e 8 (ex-comparto di espansione n. 17 m), discende dalla normativa della Variante Generale ed è stata inserita all'interno del Piano Particolareggiato della frazione di Roncitelli su puntuale prescrizione della Provincia di Ancona.
5. Per quanto riguarda il comparto 1, si prescrive che in sede esecutiva di attuazione venga individuato e realizzato un passaggio pedonale che colleghi il centro della frazione con il campo sportivo.

Art. 5 - DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le attività compatibili con la residenza; fra le attività compatibili con la residenza non sono ammesse, come nuove previsioni, le seguenti destinazioni:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- attività industriali;
- laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, rumori od odori molesti;
- ogni altra destinazione che risulti in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

2. E' sempre possibile realizzare nelle aree scoperte private, in quanto non costituiscono SUL, arredi cortilivi quali tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, gazebo, voliere; manufatti chiusi in legno, solo se appoggiati o ancorati al terreno senza fondazioni continue, possono essere realizzati nella quantità di uno per lotto da destinare a deposito attrezzi, con altezza non superiore a m. 2,20, ed una superficie complessiva non superiore a mq. 6.

3. Le zone destinate a verde privato individuate nell'elaborato n. 5, sono inedificabili e sono destinate all'uso privato complementare alla residenza; in queste zone possono essere realizzati gli arredi cortilivi di cui al precedente comma 2.

Art. 6 - TIPI EDILIZI DI PROGETTO

1. I tipi edilizi di progetto sono riportati nell'elaborato n. 1; essi indicano, a titolo esclusivamente dimostrativo, come possono essere utilizzate le Superfici Utili Lorde fissate per ogni lotto.

2. Tenendo fissi i parametri urbanistici ed edilizi riportati al precedente art. 4, le quote edificabili possono essere tradotte in tipi edilizi diversi da quelli previsti nell'elaborato n. 1, fermo restando il rispetto del numero dei piani fuori e dentro terra. Tali tipologie possono poi variare anche in funzione delle possibilità ammesse all'art. 4, al paragrafo Prescrizioni Particolari, nel caso in cui due lotti possono essere uniti o un lotto disaggregato in due.

Art. 7 - DESTINAZIONI PUBBLICHE

1. Le aree con destinazione pubblica individuate nell'elaborato n. 6, sono rispettivamente normate da:

- C – attrezzature collettive: art. 21, zona G2 delle NTA del P.R.G. Vigente

R – attrezzature religiose:

art. 21, zona G2 delle NTA del P.R.G. Vigente

V – verde pubblico:

art. 21, zona G3 delle NTA del P.R.G. Vigente

P – parcheggi pubblici:

art. 21, zona G4 delle NTA del P.R.G. Vigente

NUOVA EDIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTO PER COMPARTI O DIRETTO ESPRESSA IN SUL (Superficie utile Lorda)

INTERVENTO PER COMPARTI																		
COMPARTO n. 1	lotto 1	lotto 2	lotto 3	lotto 4	TOTALE COMPARTO 1	COMPARTO n. 2	lotto 1	lotto 2	TOTALE COMPARTO 2	COMPARTO n. 3	lotto 1	lotto 2	TOTALE COMPARTO 3	COMPARTO n. 4	lotto 1	TOTALE COMPARTO 4	TOTALE INTERVENTI PER COMPARTI	A.U.S. da monetizzare mq.
	mq di SUL realizzabile	Tipologia esplicativa	Alloggi teorici mq/all = 110 (2,8 abit.)	Popolazione teorica 40 mq/abitante	A.U.S. 24 mq/30 mq di SUL	A.U.S. individuata per comparto mq.												
	360	B																
	360	B																
	720	B																
	405	B																
	1.845		17	46	1.476	975												501
	mq di SUL realizzabile	Tipologia esplicativa	Alloggi teorici mq/all = 110 (2,8 abit.)	Popolazione teorica 40 mq/abitante	A.U.S.	A.U.S. da monetizzare mq.												
	450	C																
	450	C																
	900		8	23	720	100												620
	mq di SUL realizzabile	Tipologia esplicativa	Alloggi teorici mq/all = 110 (2,8 abit.)	Popolazione teorica 40 mq/abitante	A.U.S.	A.U.S. da monetizzare mq.												
	450	C																
	450	C																
	900		8	23	720	100												620
	mq di SUL realizzabile	Tipologia esplicativa	Alloggi teorici mq/all = 110 (2,8 abit.)	Popolazione teorica 40 mq/abitante	A.U.S.	A.U.S. da monetizzare mq.												
	920	B																
	920		8	23	736	523												213
	mq di SUL realizzabile	Tipologia esplicativa	Alloggi teorici mq/all = 110 (2,8 abit.)	Popolazione teorica 40 mq/abitante	A.U.S.	A.U.S. da monetizzare mq.												
	4.565		42	114	3.652	1698												1.954

INTERVENTO DIRETTO									
COMPARTO n. 5	lotto 1 lotto 2	mq di SUL realizzabile	Tipologia esplicativa	Alloggi teorici mq/all = 110 (2,8 abit.)	Popolazione teorica 40 mq/abitante	A.U.S. 24 mq/30 mq di SUL	A.U.S. individuata per comparto mq.	A.U.S. da monetizzare mq.	
TOTALE COMPARTO 5		405 405 810	B B	7	20	648	Tot.	648	
COMPARTO n. 6	lotto 1	mq di SUL realizzabile	Tipologia esplicativa	Alloggi teorici mq/all = 110 (2,8 abit.)	Popolazione teorica 40 mq/abitante				
TOTALE COMPARTO 6		1260 1.260	D	11	32	1.008	Tot.	1.008	1.008
COMPARTO n. 7	lotto 1 lotto 2 lotto 3 lotto 4	mq di SUL realizzabile	Tipologia esplicativa	Alloggi teorici mq/all = 110 (2,8 abit.)	Popolazione teorica 40 mq/abitante				
TOTALE COMPARTO 7		450 300 450 540 1.740	C C C D	16	44	1.392	Tot.	1.300	-
COMPARTO n. 8	lotto 1 lotto 2 lotto 3	mq di SUL realizzabile	Tipologia esplicativa	Alloggi teorici mq/all = 110 (2,8 abit.)	Popolazione teorica 40 mq/abitante				
TOTALE COMPARTO 8		540 540 540 1.620	D D D	15	41	1.296	Tot.	1.390	-